

西安二手房价格分析

据华商报报道，5月西安新建商品住宅销售价格环比上涨0.3%，二手住宅销售价格环比下降0.4%。其中，新房价格涨幅相比上月有小幅提高。今年前5个月里，西安1月新房价格没有变化，2、3月分别上涨1%、0.4%，4月份涨幅回落到0.2%，5月上涨0.3%。今年5月西安新房市场整体呈现平销局面。而在5月28日晚，西安出台政策调整商品住房交易，涉及降低限购门槛、缩短限售时间等。随后，市面上有大量新房房源开始入场。预计6月西安新房供应量有可能达到上半年供应新高。值得注意的是，西安二手房价格走势，继续与新房价格走势出现背离。继4月环比下降0.1%后，5月份西安二手房降幅有所扩大，环比下降0.4%。分产品来看，5月份西安90 m²及以下、90-144 m²及144 m²以上二手房价格均环比下降，环比降幅分别为0.1%、0.5%和0.5%。西安二手房数据中心最新统计数据显示，市民选购二手房考虑的重点因素是地理位置，户型方面首选三居室。从购房者关注户型、面积区间及价格等方面看，市民浏览关注的主要户型是三居室，5居室以上的户型受关注度低。二手房地理位置也备受关注。选购二手房时往往希望离地铁近、附近有超市和学校、近市区。如果购房不是用来自住，地理位置也决定了房产的升值空间。

面对西安二手房市场众多的房源，购买者有自己的挑选标准。那么，影响二手房价格的因素有哪些，你又了解多少呢？

任务一：请根据 (<https://zjj.xa.gov.cn/esfgp/index.aspx>) 西安在售二手房和附件 1 的相关数据，建立数学模型，解释影响西安二手房价格的因素，为有意购买二手房的家庭提供建议。

任务二：请各队伍在网上找到西安二手房 5 月份的数据，检验任务一所获模型的合理性，并做改进。

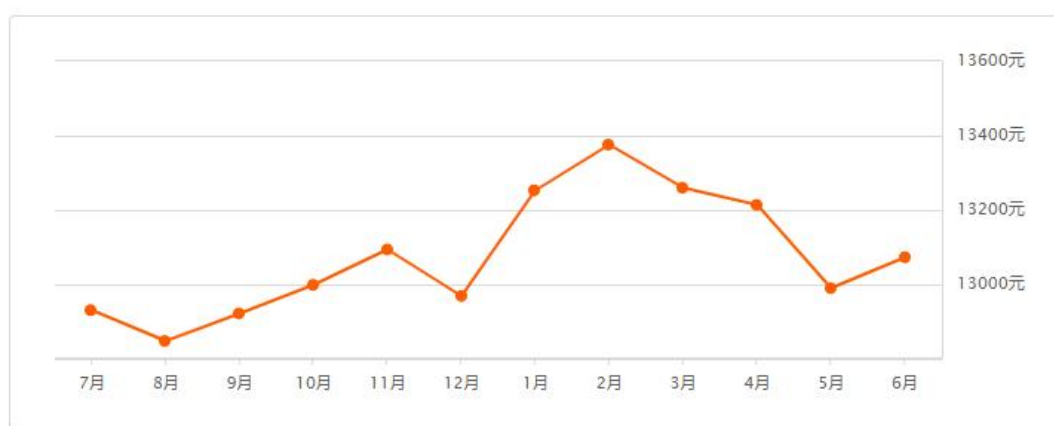
任务三：西安市政府 2022 年 5 月 28 日出台“西安关于调整商品住房交易政策有关问题的通知”（详见附件 1），该通知政策将对二手房价有怎样的影响？试分析并预测接下来的一年内西安二手房价和成交量的走势。

附件 1：西安二手房最新价格（2022 年 6 月）

未 央 区

未央 6 月二手房均价 13073 元/m²未央 5 月二手房均价
12990 元/m²环比上月上涨 0.64% ↑ 同比去年同期上涨
2.05% ↑

未央房价走势图

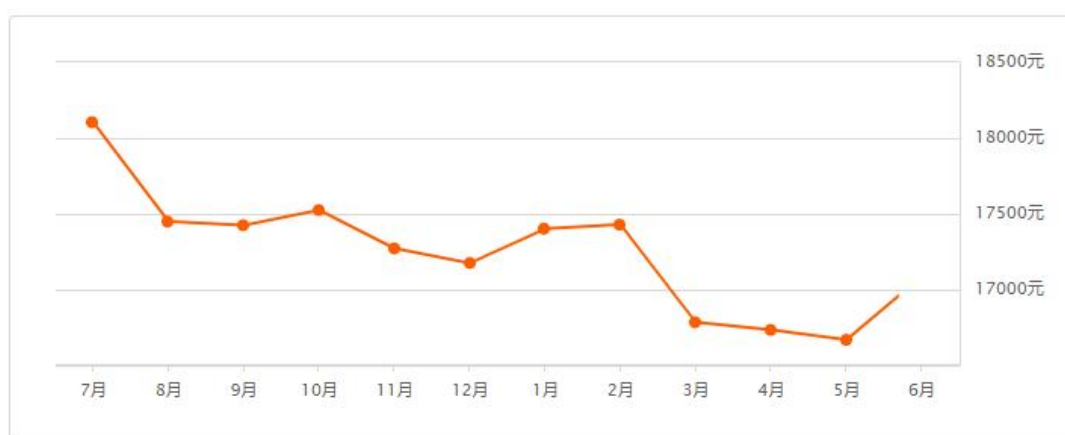


未央区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	恒大名都	13808 元/m²
2	锦园新世纪花园社区	15822 元/m²
3	万科金色悦城	15352 元/m²
4	绿地香树花城	15345 元/m²
5	万科金域东郡	16539 元/m²
6	华宇时间城	12771 元/m²
7	首创漫香郡	21235 元/m²
8	中海开元壹号(东区)	16410 元/m²
9	浐灞一号	13928 元/m²
10	金科天籁城	14486 元/m²
11	华润二十四城	17732 元/m²
12	龙记玖玺	15139 元/m²
13	金桥太阳岛	13808 元/m²
14	西派国际	15873 元/m²
15	万科大明宫	29904 元/m²
16	后卫馨佳苑	7110元/m²
17	旭景崇盛园	12541 元/m²
18	旭景兴园	11997 元/m²
19	安诚御花苑(B区)	9160 元/m²
20	华远君城(西区)	13609 元/m²
21	紫境城	8321 元/m²
22	荣民宫园中央	14830 元/m²
23	雅荷紫金阳光	9102 元/m²
24	龙湖枫香庭	17615 元/m²
25	万达公馆	21709 元/m²
26	佳家SPORT	10426 元/m²
27	龙府北郡	7108 元/m²
28	保利金香槟	18927 元/m²
29	安诚御花苑(A区)	8512 元/m²
30	林邑	17760 元/m²

雁 塔 区

雁塔 6 月二手房均价 17090 元/m²雁塔 5 月二手房均价 16669 元/m²环比上月上涨 2.53% ↑ 同比去年同期下跌 6.85% ↓

雁塔房价走势图

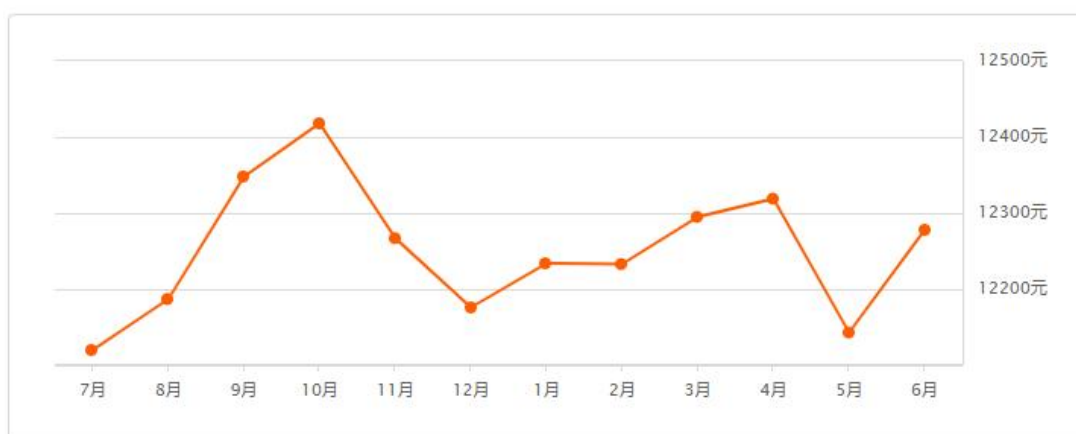


雁塔区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	中环国际城北区	8726 元/m²
2	华城国际	14437 元/m²
3	华城泊郡	14570 元/m²
4	海伦国际	15632 元/m²
5	海亮唐宁府	22839 元/m²
6	紫郡长安(南区)	13532 元/m²
7	曲江紫金城	14098 元/m²
8	中铁铂丰尚都城	16820 元/m²
9	时丰姜溪花都	9115 元/m²
10	中环国际城南区	9998 元/m²
11	高山流水和城	15817 元/m²
12	联盟新城	12857 元/m²
13	融尚中央住区	15582 元/m²
14	绿地与湖	13648 元/m²
15	华安紫竹苑	14858 元/m²
16	长丰园小区	8727 元/m²
17	豪盛时代华城	18400 元/m²
18	我爱我家	14406 元/m²
19	唐园小区	12592 元/m²
20	金泰假日花城南区	17527 元/m²
21	南方星座	13370 元/m²
22	裕昌太阳城	14545 元/m²
23	朝阳小区(雁塔)	13151 元/m²
24	南飞鸿广场	14712 元/m²
25	竹园阳光嘉苑	13728 元/m²
26	御笔华府	14891 元/m²
27	市政府小区	11455 元/m²
28	融侨馨苑(东区)	18825 元/m²
29	凯悦华庭	10914 元/m²
30	金裕花园	14176 元/m²

莲湖区

莲湖 6 月二手房均价 12278 元/m²莲湖 5 月二手房均价 12143 元/m²环比上月上涨 1.12% ↑同比去年同期上涨 2.27% ↑

莲湖房价走势图



莲湖区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	宏府鹞翔九天	12869 元/m²
2	西市佳园	15991 元/m²
3	公园天下	19613 元/m²
4	恒大翡翠华庭	18661 元/m²
5	亿润领域	15301 元/m²
6	龙湖水晶郦城	19308 元/m²
7	旭景新港	14196 元/m²
8	宫园壹号(一期)	16129 元/m²
9	西安锦园	19551 元/m²
10	丰盛园小区	12694 元/m²
11	简约花园	6944 元/m²
12	天朗大兴郡蔚蓝君城	15803 元/m²
13	东尚观湖	15862 元/m²
14	蔚蓝印象	15205 元/m²
15	金辉天鹅湾	16193 元/m²
16	汉城壹号	11579 元/m²
17	上和城	16598 元/m²
18	旭景名园	14780 元/m²
19	御园温泉小区	7784 元/m²
20	大唐世家	15532 元/m²
21	翡丽城	20093 元/m²
22	华府御城	14348 元/m²
23	雅卓花园	5772 元/m²
24	华府西城港湾(一期)	13588 元/m²
25	天赐苑	14198 元/m²
26	皇族名居	8133 元/m²
27	八水洋房	12579 元/m²
28	博大尚居	7046 元/m²
29	中天雅苑	15692 元/m²
30	汉杰枫尚	11831 元/m²

碑林区

碑林 6 月二手房均价 12683 元/m²碑林 5 月二手房均价

12636 元/m²环比上月上涨 0.38% ↑

同比去年同期上涨 0.56% ↑

碑林房价走势图



碑林区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	李家村万达广场	12945 元/m²
2	中贸广场	14329 元/m²
3	新旅城	15084 元/m²
4	伊顿公馆	30105 元/m²
5	九锦台	15623 元/m²
6	翡翠明珠	16316 元/m²
7	学府首座	18824 元/m²
8	钟楼小区	15270 元/m²
9	凯旋城	17774 元/m²
10	华龙太乙城	15522 元/m²
11	东泰城市之光北区	29675 元/m²
12	长安壹栋	14300 元/m²
13	海星未来城	15538 元/m²
14	华豪丽晶	22032 元/m²
15	长安大街3号	13829 元/m²
16	宏信国际花园	18122 元/m²
17	东方星苑	12621 元/m²
18	高山流水星币传说	21669 元/m²
19	飞天花园小区	11405 元/m²
20	绿地乐和城	12377 元/m²
21	盛世太白	14060 元/m²
22	骊马豪城	13282 元/m²
23	兰蒂斯城(一期)	15991 元/m²
24	佳和苑	12154 元/m²
25	东方星座	12321 元/m²
26	东新城市花园	14678 元/m²
27	南门国际	15650 元/m²
28	泰华紫罗兰庭	15588 元/m²
29	铁路家属院	23505 元/m²
30	湖景嘉苑	12441 元/m²

新 城 区

新城 6 月二手房均价 12011 元/m²新城 5 月二手房均价

12038 元/m²环比上月下跌 0.22% ↓同比去年同期上涨

0.41% ↑

新城房价走势图

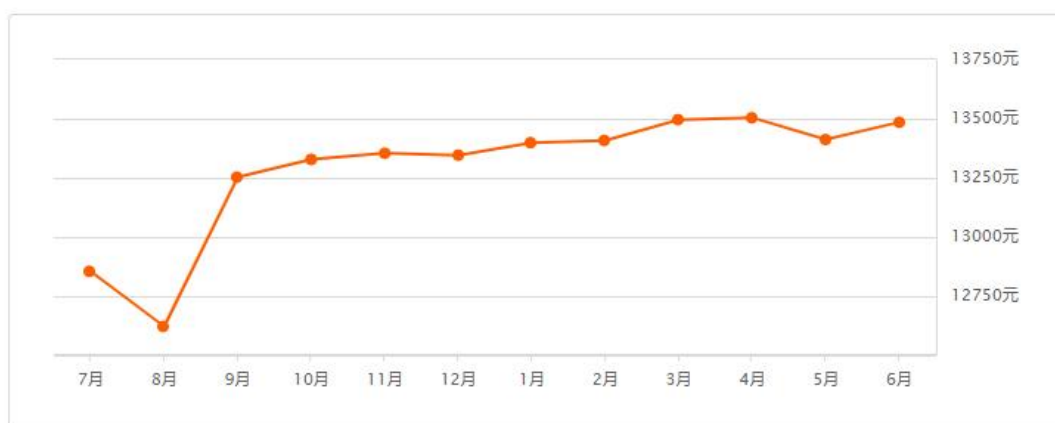


新城区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	华清学府城	14137 元/m²
2	恒基碧翠锦华	15651 元/m²
3	保亿风景大院	15433 元/m²
4	唐韵三坊(一期)	12942 元/m²
5	彩云郡	11919 元/m²
6	紫昕花庭	13095 元/m²
7	新东尚	13678 元/m²
8	天伦佐治公馆	16735 元/m²
9	白桦林明天(南区)	19475 元/m²
10	东窑坊	13609 元/m²
11	新兴骏景园(一期)	13466 元/m²
12	解放路民乐园万达广场公寓	13223 元/m²
13	万华园琳苑小区	11751 元/m²
14	龙记帝景湾	13132 元/m²
15	万国金色家园	11337 元/m²
16	八府庄小区	9705 元/m²
17	东尚小区(三期)	14106 元/m²
18	紫薇东进一期	18960 元/m²
19	就掌灯	23454 元/m²
20	恒大嘉里公馆	11753 元/m²
21	紫薇家天下	13070 元/m²
22	东岸阳光	7764 元/m²
23	雅苑东方	13810 元/m²
24	光明小区(新城)	10639 元/m²
25	八府庄园小区	7785 元/m²
26	北张家园	11239 元/m²
27	华清佳苑	7856 元/m²
28	聚福园	7848 元/m²
29	东城桃园	12604 元/m²
30	丹尼尔世纪华城	9714 元/m²

灞桥区

灞桥 6 月二手房均价 13485 元/m²灞桥 5 月二手房均价
13412 元/m²环比上月上涨 0.55% ↑同比去年同期上涨
7.56% ↑

灞桥房价走势图

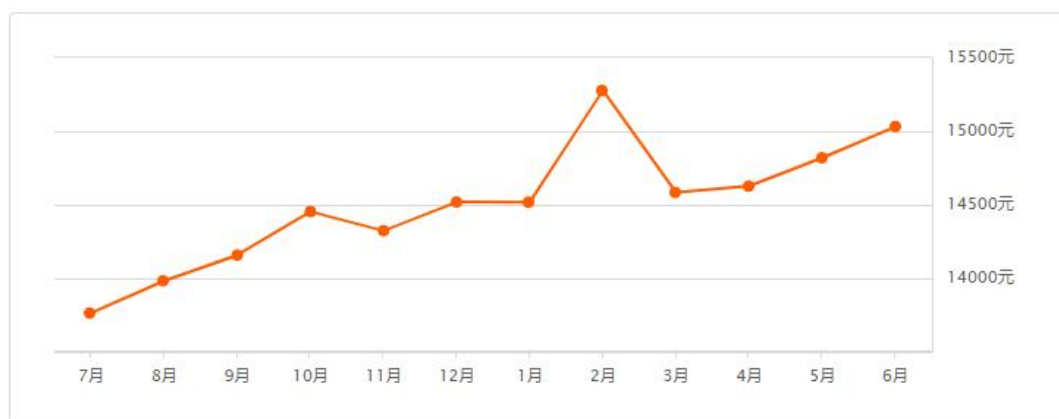


灞桥区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	恒大绿洲	13705 元/m²
2	广厦水岸东方(一期)	11695 元/m²
3	龙湖香醍国际	15441 元/m²
4	中铁琉森水岸	15798 元/m²
5	富力白鹭湾	11819 元/m²
6	沁水新城	12253 元/m²
7	普华浅水湾(北区)	12008 元/m²
8	盛世长安	12493 元/m²
9	海亮新英里	14386 元/m²
10	长乐壹号	8231 元/m²
11	灞业大境(东区)	13447 元/m²
12	荣德棕榈湾	14264 元/m²
13	世园大公馆	18855 元/m²
14	湾流	14274 元/m²
15	东城新一家	10688 元/m²
16	灞业大境(西区)	13447 元/m²
17	华清园	9403 元/m²
18	阳光时代	7142 元/m²
19	天悦东都	15837 元/m²
20	东城樾景	9128 元/m²
21	尚东国际城	6681 元/m²
22	檀香园	14313 元/m²
23	中国人民解放军蓝天小区	10814 元/m²
24	五环集团民主坊	10987 元/m²
25	合能十里锦绣(一期)	17553 元/m²
26	灞桥园丁花苑	10580 元/m²
27	御锦城v青年	14125 元/m²
28	半坡国际广场	11649 元/m²
29	龙湖香醍西岸	25739 元/m²
30	御锦城1期	14125 元/m²

长 安 区

长安 6 月二手房均价 15032 元/m²长安 5 月二手房均价 14820 元/m²环比上月上涨 1.43% ↑同比去年同期上涨 15.33% ↑

长安房价走势图



长安区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	万科高新华府	17360 元/m²
2	万科城润园	20049 元/m²
3	雅居乐铂琅峯	16445 元/m²
4	合能公馆	18260 元/m²
5	卡布奇诺国际社区	14506 元/m²
6	山水岭秀	18790 元/m²
7	悦美国际	14843 元/m²
8	盛世长安	17162 元/m²
9	海亮新英里	16424 元/m²
10	春天花园	14102 元/m²
11	增源航都绿洲	18323 元/m²
12	万景荔知湾	16409 元/m²
13	雅居乐花园	17549 元/m²
14	高速紫禁长安	19881 元/m²
15	富力城(北区)	18974 元/m²
16	万科城(一期)	23834 元/m²
17	聚福苑	10894 元/m²
18	兰乔国际城	17681 元/m²
19	天赐颐府	18924 元/m²
20	龙湖花千树(一期)	16218 元/m²
21	融创天朗南长安街壹号(一期)	22161 元/m²
22	吉源美郡	13242 元/m²
23	智慧城(北区)	14968 元/m²
24	山水香堤	20317 元/m²
25	太阳水岸新城	16379 元/m²
26	领秀长安	10969 元/m²
27	融发心园	14654 元/m²
28	府东壹号	9500 元/m²
29	万科城二期	25700 元/m²
30	融创天朗珑府	24080 元/m²

高 新 区

高新区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	天朗莱茵小城	15881 元/m²
2	鸿基新城	18552 元/m²
3	莱安逸珩	21209 元/m²
4	缤纷南郡	18619 元/m²
5	中华世纪城	17250 元/m²
6	天地源枫林绿洲	23755 元/m²
7	天朗蓝湖树	16609 元/m²
8	金辉悦府	16177 元/m²
9	旭景碧泽园	15124 元/m²
10	万科翡翠天誉	19056 元/m²
11	万达天樾	32214 元/m²
12	逸翠园	23599 元/m²
13	保利天悦	29563 元/m²
14	天地源兰亭坊	42113 元/m²
15	中航华府	17407 元/m²
16	恒大城	18831 元/m²
17	融侨城(西区二三四期)	17911 元/m²
18	东方米兰	14286 元/m²
19	枫叶新都市	18413 元/m²
20	群贤道九号	18713 元/m²
21	南飞鸿十年城	22738 元/m²
22	金地西洋公元一期	16154 元/m²
23	罗马景福城	15154 元/m²
24	亿润领城	15300 元/m²
25	昆明花园	14846 元/m²
26	万科金域国际	24428 元/m²
27	紫薇西棠	22329 元/m²
28	东方米兰国际城	16290 元/m²
29	满堂悦MOMA	15023 元/m²
30	枫韵蓝湾	16177 元/m²

经 开 区

经开区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	天朗御湖	15347 元/m²
2	白桦林居	16456 元/m²
3	白桦林间	23706 元/m²
4	隆源国际城	12357 元/m²
5	新里魏玛公馆	15615 元/m²
6	华远辰悦	14738 元/m²
7	海荣名城	11890 元/m²
8	首创国际城	15190 元/m²
9	国金华府	16918 元/m²
10	世茂都	21862 元/m²
11	保亿风景御园	25519 元/m²
12	奥达文景观园	9962 元/m²
13	海荣豪佳花园	12857 元/m²
14	恒大国际城	16178 元/m²
15	万科幸福里	15517 元/m²
16	海璟时代	12600 元/m²
17	华远枫悦	14669 元/m²
18	辰宫双河湾	8894 元/m²
19	鼎正大都城	16181 元/m²
20	海荣阳光城	13038 元/m²
21	长庆未央湖花园	10429 元/m²
22	左岸骏景	8489 元/m²
23	金源御景华府	12773 元/m²
24	海璟台北湾(北区)	14624 元/m²
25	开元第一城	15664 元/m²
26	雨润星雨华府	14776 元/m²
27	海璟台北湾(南区)	13522 元/m²
28	文景观园	16246 元/m²
29	雅荷春天	18755 元/m²
30	西安印象	15814 元/m²

泸 瀾 生 态 区

泸瀾生态区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	保利心语花园	14615 元/m²
2	紫薇花园洲	14452 元/m²
3	恒大御景	14113 元/m²
4	东方罗马花园	16803 元/m²
5	荣德棕榈阳光	15210 元/m²
6	龙湖源著	31276 元/m²
7	恒大江湾	20593 元/m²
8	天朗蔚蓝东庭	15669 元/m²
9	翠屏湾一期	14646 元/m²
10	振业泊墅	17177 元/m²
11	罗马嘉园	18633 元/m²
12	锦绣天下(一期)	13950 元/m²
13	振业泊公馆	14100 元/m²
14	泸瀾半岛碧水澜庭A4区	12692 元/m²
15	暖山西安	14913 元/m²
16	龙腾万都汇	16374 元/m²
17	泸瀾半岛太华金堤A10区	12843 元/m²
18	泸瀾半岛新泽美域A6区	12692 元/m²
19	西港碧水湾	12776 元/m²
20	碧桂园凤凰城天域	17301 元/m²
21	振业泊岸	24049 元/m²
22	泸瀾半岛藏珑A11区	12843 元/m²
23	高科麓湾国际社区一期	18662 元/m²
24	泸瀾半岛朱雀金堤A15区	12843 元/m²
25	欧亚国际	18947 元/m²
26	泸瀾半岛澜庭金堤A14区	16703 元/m²
27	泸瀾半岛御府观澜A13区	19502 元/m²
28	碧桂园凤凰城	23718 元/m²
29	自然界忘岳	18762 元/m²
30	碧桂园凤凰城天悦	17457 元/m²

国际港务区

国际港务区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	枫林九溪	21350 元/m²
2	西航花园	8351 元/m²
3	西航花园寥柳小区	8299 元/m²
4	陆港金海岸	17211 元/m²
5	颐馨湿地壹号	13892 元/m²
6	陆港绿城西安全运村	21305 元/m²
7	陆港滨海湾	13730 元/m²
8	华南城	8361 元/m²
9	绿地璀璨天城	15790 元/m²
10	新筑新城	8775 元/m²
11	西溪里象牙湾	8602 元/m²
12	白马公馆	10922 元/m²
13	绿地国港城	13420 元/m²
14	华润置地未来城市	20435 元/m²
15	枫林九溪(别墅)	26426 元/m²
16	招商城市主场	15198 元/m²
17	汇悦城	13966 元/m²
18	3号LOFT	11182 元/m²
19	瑞斯丽悦庭	10550 元/m²
20	绿地国港新里城	14264 元/m²
21	中粮奥体壹号	18063 元/m²
22	1668新时代广场	8576 元/m²
23	赢台	21568 元/m²
24	西航花园(别墅)	12627 元/m²
25	电建泛悦城	15000 元/m²
26	融创奥城东区	15652 元/m²
27	融创奥城西区	17500 元/m²
28	灞桥区和平新村	5900 元/m²
29	西安铜材厂家属院	9391 元/m²
30	绿地国港城(别墅)	11224 元/m²

西 咸 新 区

西咸新区6月热门小区参考价		
序号	在售楼盘	参考均价
1	中建昆明澜庭1期	21948 元/m²
2	湖光山色	26402 元/m²
3	白桦林印象	15876 元/m²
4	恒大都市广场	15567 元/m²
5	西西安小镇(别墅)	22350 元/m²
6	绿地新里城	18143 元/m²
7	雅居乐锦城	17097 元/m²
8	芊域溪源	7142 元/m²
9	阳光城西西里	16726 元/m²
10	和盛花园	7178 元/m²
11	润景怡园	8333 元/m²
12	沣华熙城	18548 元/m²
13	蓝光公园华府三期	15076 元/m²
14	碧桂园国湖	21187 元/m²
15	嘉欣花园	10574 元/m²
16	奥林匹克花园四期伦敦奥运村	15919 元/m²
17	亿龙金河湾	14057 元/m²
18	奥林匹克花园五期圣西罗奥运村	16937 元/m²
19	加州壹号	12409 元/m²
20	国润城(一期)	18742 元/m²
21	阳光城沣太花园	14311 元/m²
22	奥林匹克花园三期北京奥运村	15311 元/m²
23	林凯城	13288 元/m²
24	七里镇小区	8000 元/m²
25	国润城(二期)	16090 元/m²
26	世纪锦城	12373 元/m²
27	怡景华庭	16630 元/m²
28	奥林匹克花园二期巴塞罗那奥运村	14491 元/m²
29	同德晨曦园	12443 元/m²
30	紫薇万科大都会	15884 元/m²

附件 2:

西安关于调整商品住房交易政策有关问题的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

为支持刚性和改善性住房需求，落实“房子是用来住的，不是用来炒的”定位精神，促进房地产业良性循环和健康发展，现将有关事项通知如下：

一、保障合理住房需求

（一）从市外迁入本市户籍的居民家庭在住房限购区域购买首套住房的，须在购房前落户满 1 年。（二）非本市户籍居民家庭在住房限购区域购买住房的，须持有本市《居住证》，且在购房之日前 2 年在本市连续缴纳社会保险或个人所得税。

二、促进二手住房流通

（三）住房限购区域内，已购买或新购买的商品住房，房屋产权人取得《不动产权证书》满 2 年，或商品房买卖合同网签备案满 3 年且取得《不动产权证书》的，可上市交易；已购买或新购买的二手住房，房屋产权人取得《不动产权证书》满 2 年的，可上市交易。

三、强化住房金融支持

（四）全市各银行业金融机构及时优化房地产金融服务，适当降低个人住房贷款首付比例和利率定价水平，具体由陕西省市场利率定价自律机制研究确定。

(五) 调整住房公积金贷款首付比例。首次申请住房公积金贷款购买普通住房（144 m²及以下）的，首付比例不低于 20%；购买非普通住房（144 m²以上）的，首付比例不低于 25%。

第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房（144 m²及以下）的，首付比例不低于 25%；购买非普通住房（144 m²以上）的，首付比例不低于 30%。

(六) 调整住房公积金贷款最高额度。通过公积金贷款购买住房的，单缴存职工贷款最高额度不超过 65 万元，双缴存职工贷款最高额度不超过 85 万元。

四、优化各类人群购房政策

(七) 在陕院士或其所在单位购房用于保障在陕院士居住，以及经市委人才办确认的 A、B、C 类人才购买商品住房的，可予以优先保障，具体按相关实施细则执行。

(八) 本市消防救援队伍人员购买住房的，参照现役军人购房政策对待。

(九) 二孩及以上家庭购买商品住房、28 周岁及以上的未婚人士购买首套商品住房的，按照“刚需家庭”对待。

西安市住房和城乡建设局

西安市金融工作局

西安住房公积金管理中心

中国人民银行西安分行营业管理部

2022 年 5 月 28 日